

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekta

Broj: UP I 30-332/26-194
Podgorica, 24. jun 2026. godine

Glavna gradska arhitektica, na osnovu člana 22 stav 1 tačka 1, stav 2 tačka 1, stav 3 i stav 6 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 19/25, 92/25 i 160/25), člana 23 i 60 Odluke o organizaciji i načinu rada uprave Glavnog grada („Sl. list CG – o.p.“, br. 38/18, 43/18, 6/20, 10/20, 36/21, 5/22, 30/23, 42/23 i 6/26) i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Sl. list CG“, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu investitora Roganović Nikole za davanje saglasnosti na idejno rješenje individualnog stambenog objekta na urbanističkoj parceli br. UP 10-9, blok 10, koju čini kat. parcela br. 2692/1, KO Podgorica II, u zahvatu DUP-a „Prvoborac“ – Izmjene i dopune („Sl. list CG – o.p.“, br. 33/10), donijela je,

R J E Š E N J E

Investitoru Roganović Nikoli daje se saglasnost na idejno rješenje individualnog stambenog objekta na urbanističkoj parceli br. UP 10-9, blok 10, koju čini kat. parcela br. 2692/1, KO Podgorica II, u zahvatu DUP-a „Prvoborac“ – Izmjene i dopune, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom br. UP I 30-332/26-194 od 6. maja 2026. godine investitor Nikola Roganović podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje individualnog stambenog objekta na urbanističkoj parceli br. UP 10-9, blok 10, koju čini kat. parcela br. 2692/1, KO Podgorica II, u zahvatu DUP-a „Prvoborac“ – Izmjene i dopune.

Odredbom člana 22 stav 1 tačka 1 Zakona o izgradnji objekata, propisano je da glavni državni arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3.000,00 m² i više, hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, trga, skvera, šetališta, gradskog parka i objekta iz člana 15 stav 2 ovog zakona u pogledu usaglašenosti sa urbanističko-tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije, osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta). Shodno stavu 2 ovog člana zakona propisano je da glavni gradski arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta iz stava 1 ovog člana, koji se odnosi na zgrade do 3.000,00 m² bruto građevinske površine, osim hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta.

Stavom 3 pomenutog člana zakona propisano je da poslove iz stava 2 ovog člana glavni gradski arhitekta vrši kao prenesene poslove.

Glavna gradska arhitektica je razmotrila zahtjev, idejno rješenje objekta projektovano od strane privrednog društva MONTENEGRO PROJEKT doo Podgorica, i odlučila kao u dispozitivu rješenja.

U skladu sa Zakonom o izgradnji objekata, saglasnost se izdaje na osnovu uslova iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekata.

Urbanističko – tehničkim uslovima za izgradnju objekata individualnog stanovanja u okviru DUP-a „Prvoborac“ – Izmjene i dopune, naglašeno je da oblikovanje i arhitektura objekata treba da budu prilagođeni savremenom izrazu, uz upotrebu odgovarajućih materijala i tehnologija koji će omogućiti formiranje prepoznatljive urbane fizionomije poteza uz miniobilaznicu. Izgradnja erkera (ispusta, balkona...) dozvoljena je na etažama iznad prizemne, i to na minimum 4 m od kote terena. Maksimalna veličina erkera je 0.5 do 0.8 m i može se predvijeti na maksimum 50% površine fasade. Erkeri mogu prelaziti zadate građevinske linije, ali ne smiju preći granicu urbanističke parcele. Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu „kapa“ sa prepustima.

Uvidom u DUP „Prvoborac“ – Izmjene i dopune, utvrđeno je da su za urbanističku parcelu br. UP 10-9, namjene „individualno stanovanje“, površine 408,00 m², predviđeni sljedeći urbanistički parametri: indeks zauzetosti 0.30 (maksimalna površina pod objektom 122,00 m²), indeks izgrađenosti 0.90 (maksimalna bruto građevinska površina 367,00 m²), spratnost objekta P+1+Pk. Maksimalna dozvoljena visina nadzitka potkrovlja je 1.50 m (računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine), odnosno 2.20 m ukoliko dolazi do povlačenja zida u odnosu na građevinsku liniju. U prizemljima ili dijelu prizemlja se mogu organizovati djelatnosti koje ne ugrožavaju životnu sredinu i ne remete komfor stanovanja susjeda (npr. trgovina, poslovanje, uslužne djelatnosti, zdravstvene ordinacije, advokatske kancelarije, i sl. a prema propisima za svaku od ovih djelatnosti). Udio djelatnosti može biti maksimalno 30% od ukupne BGP objekta. Udaljenost građevinske linije od regulacione linije definisana je na grafičkom prilogu *Regulacija i nivelacija*, dok je minimalna udaljenost novoplaniranog objekta od susjedne parcele definisana u tekstualnom dijelu plana i iznosi 2,00 m, a uz saglasnost susjeda ovo rastojanje se može smanjiti na minimum 1,50 m. Prema smjernicama iz plana parkiranje obezbijediti u okviru objekta ili parcele, a shodno smjernicama plana potrebno je obezbijediti 1.1 parking mjesto na 1 stan i 1,0 parking mjesto na 50 BGRP m² djelatnosti. Minimalni procenat zelenih površina na urbanističkoj parceli iznosi 30,00 % od ukupne površine parcele.

Uvidom u idejno rješenje objekta konstatovano je da je na na urbanističkoj parceli br. UP 10-9, blok 10, površine 408,00 m², planirana izgradnja individualnog stambenog objekta bruto građevinske površine 195,96 m², površine pod objektom 115,40 m², ostvarenog indeksa zauzetosti 0,28, indeksa izgrađenosti 0,48, spratnosti P+1, u okviru zadatih građevinskih linija. U okviru parcele i objekta planirana su dva parking mjesta i 49,00 % zelenih površina.

Glavna gradska arhitektica donijela je prvostepeno rješenje bez izjašnjavanja stranke o rezultatima ispitnog postupka, s obzirom na to da je zahtjev u cjelosti usvojen (član 113 Zakona o upravnom postupku).

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, glavna gradska arhitektica je našla da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Roganović Nikoli na idejno rješenje individualnog stambenog objekta na urbanističkoj parceli br. UP 10-9, blok 10, koju čini kat. parcela br. 2692/1, KO Podgorica II, u zahvatu DUP-a „Prvoborac“ – Izmjene i dopune, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

NAPOMENA: Projektnu dokumentaciju raditi u skladu sa Zakonom o izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 19/25, 92/25 i 160/25), Pravilnikom o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Sl. list CG“, br. 53/25), kao i drugim propisima koji regulišu izgradnju objekata.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog Rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine u roku od 8 dana od dana njegovog prijema, a preko ove Službe.

Obradili,
Samostalna savjetnica – arhitektica,
Tijana Škatarić

Viši savjetnik – pravnik,
Miloš Popović

GLAVNA GRADSKA ARHITEKTICA
Arh. Duška Mačić, dipl.ing.



Dostavljeno:

- Nikoli Roganoviću;
- Arhivi.